Chancen

- In solide Immobiliensachwerte investieren, die weniger inflationsgefährdet sind als viele andere Anlageformen.
- Stabile Erträge bei geringen Wertschwankungen im Vergleich zu vielen anderen Anlageformen.
- Grundsätzlich börsentägliche Ausgabe neuer Anteile – schon mit kleinen Sparraten regelmäßig in große Immobilien investieren.
- Eine breite Risikostreuung der Immobilien über Länder, Standorte und Mieter.
- Nach Einhaltung einer zweijährigen Mindesthaltefrist und einer Kündigungsfrist von 12 Monaten können Anteile zurückgegeben werden. Die Rücknahme erfolgt vorbehaltlich einer Rücknahmeaussetzung börsentäglich.
- Steuerliche Teilfreistellung der Erträge möglich. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Kunden ab und kann sich künftig ändern.

Risiken

- Immobilien unterliegen Wertschwankungen. Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein Indikator für die Zukunft.
- Es bestehen übliche Immobilienrisiken wie schlechte Vermietbarkeit, mangelnde Zahlungsfähigkeit der Mieter, Projektentwicklungsrisiken oder Verschlechterung der Lagequalität.
- Während der zweijährigen Mindesthaltefrist und der 12-monatigen Kündigungsfrist kann der Anteilwert sinken. Der Rücknahmepreis kann niedriger sein als der Ausgabepreis oder der Rücknahmepreis zum Zeitpunkt der Kündigung. Anleger können auf geänderte Rahmenbedingungen (z.B. fallende Immobilienpreise) nur verzögert reagieren.
- Die Anteilrücknahme kann ausgesetzt werden, ggf. bis hin zur Auflösung des Fonds durch Veräußerung sämtlicher Vermögensgegenstände. Der den Anlegern zustehende Erlös nach Abwicklung kann erheblich unter dem investierten Kapital liegen.

Bei vorliegender Übersicht handelt sich um eine verkürzte Darstellung der Chancen und Risiken. Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Risikohinweise. Der Kauf von Anteilen an Investmentfonds erfolgt ausschließlich auf Grundlage der jeweils aktuellen gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen des Fonds. Die Verkaufsunterlagen stehen in deutscher Sprache auf der Homepage www.european-living.de in elektronischer Form zur Verfügung; dort finden Sie auch Informationen zu den Anlegerrechten und zu Sammelklage-Möglichkeiten. Sie können darüber hinaus kostenlos in Papierform unter der Telefonnummer + 49 69 2648642 123 oder per E-Mail unter: kontakt-kvg@swisslife-am.com angefordert werden und stehen auch bei der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main zur Verfügung.

DD 100001113 | Stand 09/26 | **Wichtiger Hinweis: Diese Unterlage wurde zu Werbezwecken erstellt.** | Unsere Datenschutzhinweise finden Sie unter www.european-living.de unter dem Menüpunkt Datenschutzerklärung

Fondsdaten auf einen Blick

Kapitalverwaltungsgesellschaft	Swiss Life Kapitalverwaltungs-gesellschaft mbH
Fondsname	Swiss Life REF (DE) European Living
ISIN / WKN	DE000A2PF2K4 / A2PF2K
Fondsart	Offener Immobilienfonds
Auflegungsdatum	08. Oktober 2019
Geschäftsjahr	1. April bis 31. März
Fondswährung	Euro
Ausgabeaufschlag	bis zu 5,0 % auf Anteilspreis
Ertragsverwendung	ausschüttend
Ausschüttung	jährlich
Steuerfreier Ertragsanteil	60 %
Verwaltungsvergütung	bis zu 1,5 %, derzeit 0,75 % auf NAV
TER (Total Expense Ratio)[7]	1,04 %
Kategorisierung nach Offenlegungsverordnung (SFDR)[8]	Art. 8 Fonds
Kategorisierung nach aktueller DVO (EU) 2017/565 MiFID II-DVO	Art. 2 Nr. 7 a + c (Mindestquote ökologisch nachhaltiger Investitionen und Berücksichtigung der PAI)[9]

Hinweis: Der Fonds darf seine liquiden Mittel zu mehr als 35 % des Fondsvermögens in Wertpapiere anlegen, die von der Bundesrepublik oder einem der Bundesländer ausgegeben wurden. Der Vertrieb der Fondsanteile kann künftig eingestellt werden.

[7] Bei den hier angegebenen laufenden Kosten handelt es sich um die Kosten, die im Geschäftsjahr des Fonds angefallen sind, das zum 31. März 2026 endete. Grundsätzlich enthalten laufende Kosten weder Kosten für An- und Verkäufe von Vermögensgegenständen (Transaktionskosten) noch Bewirtschaftungs- und Unterhaltskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften.

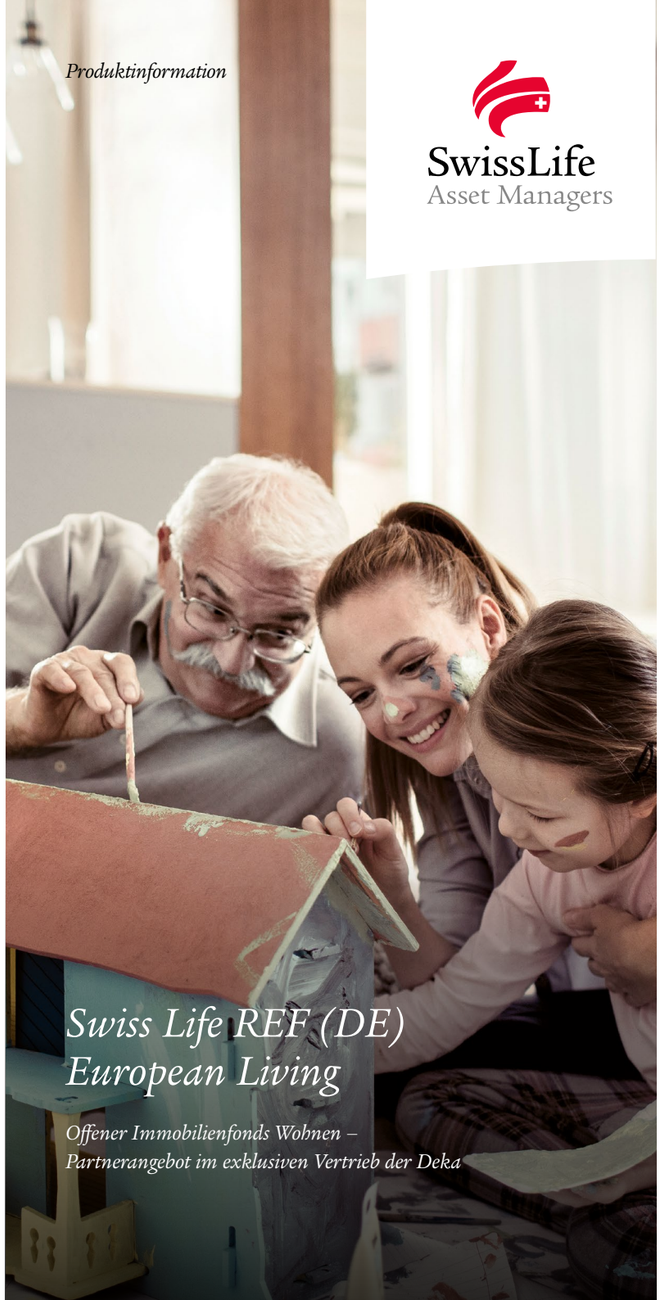
[8] Der Swiss Life European Living berücksichtigt bei der Auswahl und Bewirtschaftung der Immobilien auch ökologische, soziale und Governance Merkmale und ist somit als ESG Produkt im Sinne des Art. 8 Verordnung (EU) 2019/2088 zu klassifizieren.

[9] Ebenso tätigt der Fonds ökologisch nachhaltige Investitionen im Sinn des Art. 3 der Verordnung (EU) 2020/852 und berücksichtigt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (PAI) gemäß Art. 7 Verordnung (EU) 2019/2088.

Weitere Informationen zum Portfolio erhalten Sie unter:
www.deka.de/privatkunden/immobilienfonds

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Darmstädter Landstraße 125, 60598 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 2648642-123

Produktinformation



Swiss Life REF (DE) European Living

Offener Immobilienfonds Wohnen – Partnerangebot im exklusiven Vertrieb der Deka

SwissLife Asset Managers

Immobilien mit Perspektive – ergänzen Sie Ihr Portfolio mit Wohnimmobilien

Der Swiss Life REF (DE) European Living ist ein offener Immobilienfonds für Privatanleger in Deutschland mit Schwerpunkt Wohnimmobilien in Europa. Er wird von Swiss Life Asset Managers verwaltet. Der Vertrieb erfolgt exklusiv über die Deka.

Simmeringer Hauptstraße, Wien

Rue du Ballon, Saint-Louis

Der Wohnfonds geht auf die steigende Nachfrage nach Wohnraum in europäischen Metropolregionen und attraktiven Ballungsräumen ein und investiert ausschließlich in Immobilien, die den Anforderungen der Zukunft gerecht werden.

Angerstraße, Berlin-Schönefeld

Friedrichstraße, Linz

Der Swiss Life European Living richtet sich an Anleger mit:

- geringer bis mittlerer Risikobereitschaft
- geringer bis mittlerer Wertpapiererfahrung
- mittel- bis langfristigem Anlagehorizont
- dem Ziel Vermögensaufbau/Vermögensoptimierung

Hinweis: Der Fonds wird aktiv gemanagt und bezieht sich nicht auf einen Index oder Vergleichswert

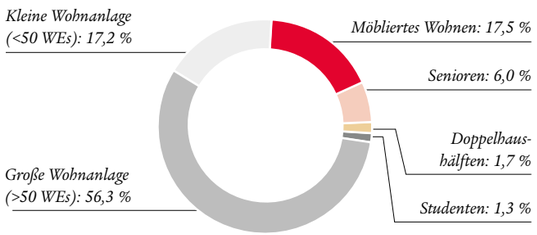
Zielsetzung

Vindrosen, Aarhus

Ahornallee, Glienicke

Der offene Immobilienfonds «Swiss Life European Living» punktet mit einer innovativen und zukunftsfähigen Anlagestrategie. Er setzt neue Maßstäbe und fokussiert Trends, die den Immobilienmarkt der Zukunft bestimmen. Dabei berücksichtigt er die Urbanisierung und den demografischen Wandel als treibende Kräfte, die in den kommenden Jahren über Wert und Entwicklung von Immobilien mitentscheiden. Ziel des «Swiss Life European Living» ist es, langfristige, stabile Erträge zu erwirtschaften und verantwortungsvoll mit Chancen und Risiken umzugehen.

Aufteilung nach Wohnarten[3]



(WE = Wohneinheiten)

[3] Nutzungsarten nach Verkehrswerten per 30.06.2026

SCOPE AWARD WINNER 2026

Bester Asset Manager
Retail Real Estate Residential
Swiss Life Asset Managers

SCOPE

Moderne Immobilien in Europa

The Quays, Salford (Greater Manchester)

Märkischen Allee, Berlin

Der Anlagefokus berücksichtigt die steigende Nachfrage nach Wohnraum in europäischen Metropolregionen und attraktiven Ballungsgebieten mit positiver demografischer und wirtschaftlicher Entwicklung. Diese sind durch langfristig stabile Haushaltsprognosen und einen nachhaltig funktionierenden Wohnungsmarkt gekennzeichnet.

Die Objekte des «Swiss Life European Living» stehen für Wohnen im Mittelpreis und bezahlbarem Segment in dynamisch wachsenden urbanen Regionen. Eine gute Infrastruktur, die Verfügbarkeit von Arbeits- und Ausbildungsplätzen, aber auch die Attraktivität des städtischen Lebens ziehen die Menschen besonders an.

Beckerstraße, Leipzig

Ranzausgade, Kopenhagen

Neben den klassischen werden auch moderne Wohnformen, wie Mikroapartments, Service-, Senioren- und Studenten-Wohnen berücksichtigt. Diese modernen Wohnkonzepte bieten in dicht besiedelten urbanen Zentren kompakten und bezahlbaren Wohnraum für alle Lebensphasen – von Studenten, über Berufspendler und Expats, bis hin zu Senioren. Aktuell befinden sich 35 Immobilien im Fond.

Leo am Park, Wien

Lee Towers, Rotterdam

Die Erfolgsfaktoren[1]

Investition in Megatrends
Die Chancen der zunehmenden Urbanisierung und des demografischen Wandels nutzen.

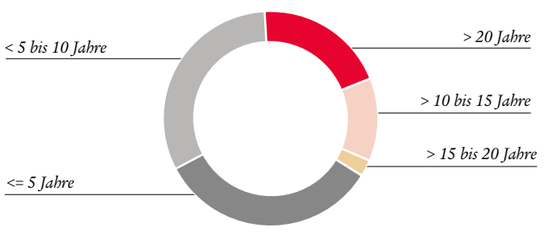
Investitionsfokus
Der Anlageschwerpunkt liegt auf den stabilen und transparenten Märkten Deutschland und Europa. 80 % der Immobilien sind jünger als 20 Jahre.

Investment
Investition in ein Immobilienportfolio mit Wohnimmobilien im mittleren Marktsegment und mit guter Verkehrsanbindung.

Erfahrung
Swiss Life Asset Managers ist einer von Europas größten Immobilien-Asset-Managern mit aktuell 124,6 Mrd. EUR Immobilienanlagen.[1]

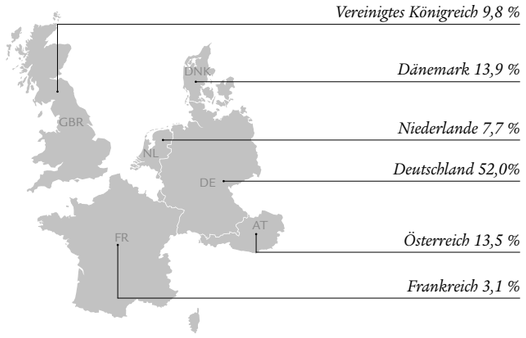
Exklusiver Vertriebspartner
Der Vertrieb erfolgt exklusiv über die Deka.

Altersstruktur[2]



[1] Zahlen per 30.06.2026
[2] Berechnet nach Verkehrswerten per 30.06.2026

Geografische Verteilung[4]



Über Swiss Life Asset Managers

2.300
Angestellte

28 Standorte
Starke Präsenz in Europa

Einer der führenden Immobilien-Manager
in Europa[5]

124,6 Mrd.
EUR REuMA[6]

5,2 Mrd.
EUR Transaktionsvolumen Immobilien[7]

31 %
Investition in Wohnen

[4] Berechnet nach Verkehrswerten per 30.06.2026
[5] #2 IPE Top 150 Real Estate Investment Managers 2025 Ranking Europe, #2 INREV Fund Manager Survey 2025
[6] Real Estate under Management and Administration per 30.06.2026
[7] Durchschnittlich 2023, 2024, 2025